

Buitengebied, Sint Janstraat 6 (Zuiddorpe)

Wijzigingsplan

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

JUUST
daaron!

Colofon

Documentgegevens

Titel: Buitengebied, Sint Janstraat 6 (Zuiddorpe)
Rapportnummer: TNZ_2017_P01
Datum: 1 november 2017
Status: Vastgesteld
IMROcode: NL.IMRO.0715.WPBG28-VGo1

Opdrachtgever

Naam: Gemeente Terneuzen
Contactpersoon: Dhr. M. van der Ploeg
Adresgegevens: Stadhuisplein 1
4531 GZ Terneuzen

Opdrachtnemer

Naam: Juust | adviseurs ingenieurs openbare ruimte
Adresgegevens: Goessestraatweg 19 | 4421 AD Kapelle
085 – 90 20 222
info@juustdaarom.nl
www.juustdaarom.nl

Auteur(s): Floris Bin / Sylvia den Haan
Contactgegevens: 06 – 46743399
floris@juustdaarom.nl

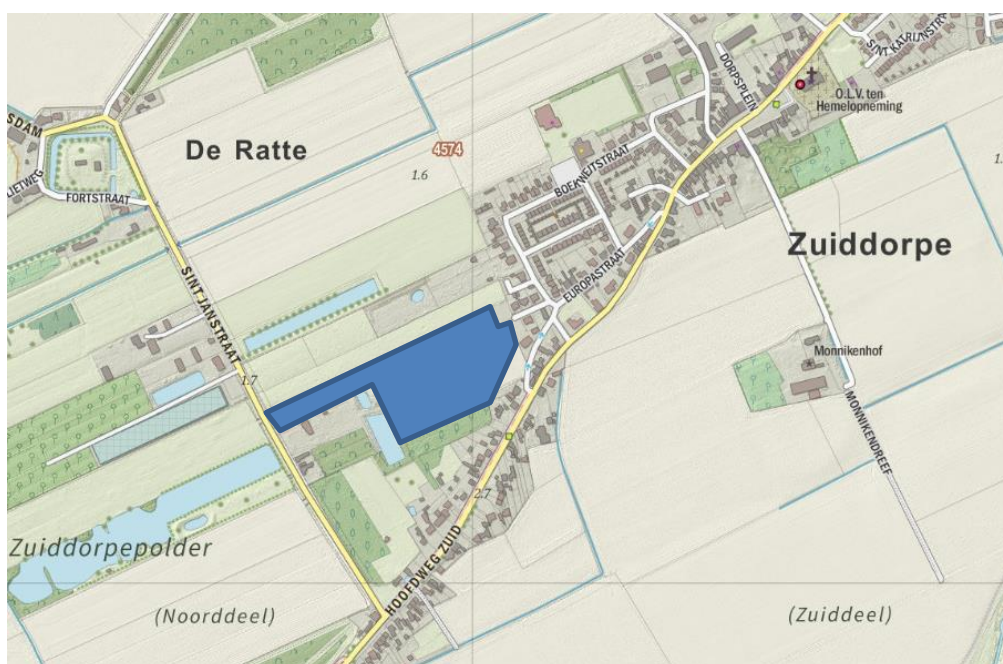
Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
Toelichting	7
01 Inleiding.....	9
1.1 Algemeen	9
1.2 Plangebied.....	9
1.3 Doel	10
1.4 Leeswijzer.....	10
02 Beleidskader	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid Geldend bestemmingsplan	12
2.4 Conclusie	13
03 Kwaliteit van de leefomgeving	14
3.1 Inleiding.....	14
3.2 Archeologie en cultuurhistorie	14
3.3 Bedrijven en milieuzonering	15
3.4 Bodem.....	15
3.5 Externe veiligheid.....	16
3.6 Geluid	16
3.7 Kabels en leidingen	16
3.8 Luchtkwaliteit.....	17
3.9 Natuur	17
3.10 Niet gesprongen explosieven.....	17
3.11 Verkeer en parkeren	18
3.12 Water	18
3.13 Conclusie	20
04 Juridische regeling	21
4.1 Regels	21
4.2 Verbeelding	21
Bijlagen bij de toelichting	23
1. Verkennend bodemonderzoek (Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium 'Zeeuws Vlaanderen, 12 maart 1999).....	
2. Actualiserend bodemonderzoek St. Janstraat 6 te Zuiddorpe (Oranjewoud, 11 december 2013)	23

01 | Inleiding

1.1 | Aanleiding

Aan de Sint Janstraat 6 te Zuiddorpe was een glastuinbouwbedrijf gevestigd (zie figuur 1). De glasopstallen (circa 15.000 m²) van het bedrijf zijn omstreeks 2015 gesloopt. In ruil hiervoor heeft de eigenaar 3 bouwtitels verkregen welke in dit bestemmingsplan buiten beschouwing worden gelaten. De voormalige bedrijfswoning en twee schuren worden behouden. De overige gronden zijn nu in gebruik als landbouwgrond.



Figuur 1 | Ligging plangebied (blauw) (bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust BV)

In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Terneuzen is in artikel 5.7.4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het voor het college van burgemeester en wethouders mogelijk maakt om, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming Agrarisch met waarden-Dekzandgebied en de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Wonen en/of de bestemming Agrarisch met waarden-Dekzandgebied zonder de aanduiding 'bouwvlak'. Met dit wijzigingsplan wordt een beroep gedaan op deze bevoegdheid.

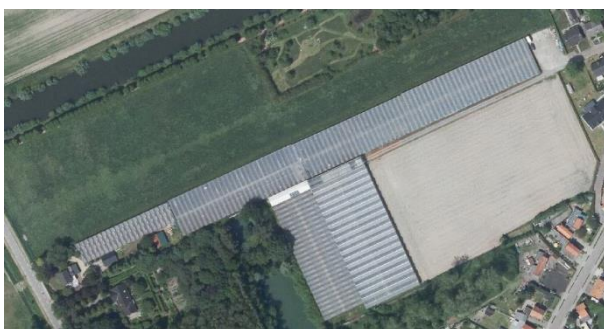
1.2 | Plangebied

Het plangebied ligt aan de Sint Janstraat 6, ten zuidwesten van Zuiddorpe en omvat de percelen kadastraal bekend als Axel, sectie P met de perceelnummers 293, 327, 328, 250, 251 en 249. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 29.500 m². Aan de noord- en westzijde van het plangebied ligt voornamelijk agrarisch gebied, aan de zuid- en oostzijde wordt de begrenzing gevormd door enkele vrijstaande woningen, het perceel van het voormalige glastuinbouwbedrijf en de woningen van de kern Zuiddorpe.



Figuur 2 | Situatie plangebied (blauw) (bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust BV)

Op de afbeeldingen hieronder is de oude en de huidige situatie binnen het plangebied zichtbaar. Figuur 3 toont dat een groot deel van het plangebied is bebouwd met kassen, waarbij de functieaanduiding 'glastuinbouw' overigens het volledige perceel omvat. Figuur 4 is een luchtfoto die omstreeks mei/juni 2016 is gemaakt en waaruit blijkt dat de aanwezige kassen zijn gesloopt en de gronden wederom voor grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten worden ingezet.



Figuur 2 | Plangebied in juni/augustus 2015 (bron: Geoloket Zeeland)



Figuur 4 | Plangebied in mei/juni 2016 (Bron: Geoloket Zeeland)

1.3 | Doel

Het doel van dit wijzigingsplan is de bestemming 'Agrarisch met waarden- Dekzandgebied' met bouwvlak en de functieaanduiding 'glastuinbouw' te wijzigen in de bestemmingen 'Agrarisch met waarden- Dekzandgebied' zonder bouwvlak en functieaanduiding 'glastuinbouw'. Daarnaast is het doel de gronden van de voormalige bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Voor de te behouden schuren, waarvan de oppervlakte de maximale oppervlakte bij een burgerwoning overschrijdt, wordt op de nieuwe verbeelding een maximale oppervlakte opgenomen. Nadat het wijzigingsplan van kracht is geworden, is het niet meer mogelijk nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing op te richten en kan de bedrijfswoning bewoond worden als burgerwoning.

1.4 | Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting, verbeelding en bijbehorende regels. De toelichting bestaat uit 4 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het geldende beleidskader voor dit plan toegelicht. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de toetsing van verschillende milieuaspecten. Hoofdstuk 4 omvat de juridische regeling voor dit plan.

02 | Beleidskader

2.1 | Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

2.2 | Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (inclusief herziening)

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Dit Omgevingsplan is deels herzien op 11 maart 2016. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en de provinciale belangen waar een (groot) belang aan wordt gehecht. Ingezet wordt op ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

De provincie Zeeland zet in het omgevingsplan in op herbestemming of sanering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen om verpaupering te voorkomen. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van de ruimte voor ruimte regeling. Een voorbeeld van deze regeling is de sanering van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied, waarvoor in ruil een woonfunctie kan worden toegekend. In het onderhavige plan is aangesloten bij deze regeling. Door het slopen van de opstallen op het perceel en het verwijderen van het bouwvlak, mag de initiatiefnemer drie woningen bouwen. De locatie hiervan is vooralsnog onbekend.

Provinciale Verordening Ruimte Zeeland 2012-2018 (inclusief herziening)

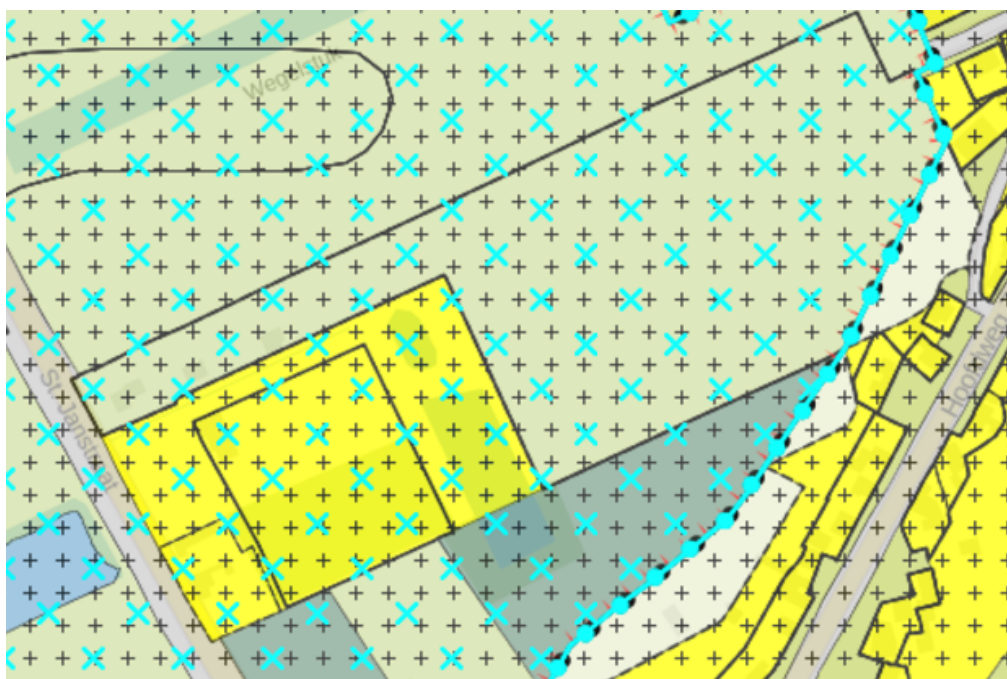
Het Omgevingsplan gaat uit van samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties, maar een aantal uitgangspunten uit het plan vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten, de Verordening ruimte provincie Zeeland. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in dit plan niet nodig omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De provincie heeft in de verordening gebieden aangewezen waar nieuwvestiging of uitbreiding van glastuinbouw mogelijk is. De provincie vindt het wenselijk dat glastuinbouw geconcentreerd is en niet versnipperd door het landschap. Ondanks dat de provincie niet aanstuurt op sanering van opstallen buiten deze concentratiegebieden, past het verwijderen van de planologische mogelijkheid voor glastuinbouw bij de koers van de provincie.

2.3 | Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan

De gronden van het plangebied vallen binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Terneuzen. De gronden hebben de bestemming Agrarisch met waarden- Dekzandgebied met een met de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Voor het gehele perceel is de aanduiding 'bouwvlak' opgenomen, die tevens de begrenzing van het plangebied vormt. Daarnaast hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie – 3' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Deze gebiedsaanduiding is er voor bedoeld om gronden te wijzigen in een nieuwe bestemming voor het bouwen van landgoederen met een maatschappelijke, verblijfsrecreatieve of woonfunctie.



Figuur 5 | Uitsnede bestemmingsplankaart Buitengebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In de planregels van de bestemming Agrarisch met waarden – Dekzandgebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de bestemming Agrarisch met waarden - Dekzandgebied en de aanduiding 'bouwvlak' na bedrijfsbeëindiging wijzigen naar de bestemmingen Wonen en/of Agrarisch met waarden-Dekzandgebied zonder de aanduiding 'bouwvlak'. In onderhavig geval is het uitgangspunt dat ter plaatse van de (voormalige) bedrijfswoning en de daarbij behorende opstallen een bestemming Wonen wordt opgenomen. De overige gronden, waarop zich de gesloopte glasopstallen bevonden, houden de bestemming Agrarisch met waarden-Dekzandgebied, maar nu zonder de aanduidingen 'bouwvlak' en 'glastuinbouw'.

Voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn in artikel 5.7.4 voorwaarden opgenomen. Deze luiden als volgt:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- c. bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan;
- d. een bestaande minicamping als vervolgactiviteit is toegestaan;

- e. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;
- f. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 5.1 worden verwijderd.

Nu de bestaande woning en bijbehorende opstallen geen aanpassingen behoeven, wordt voldaan aan het bepaalde in de leden a, b en e als hiervoor genoemd. Nu de oppervlakte aan bijgebouwen meer bedraagt dan is toegestaan, de bestemming 'Wonen' staat voor bouwpercelen groter dan 500 m², maar kleiner dan 5.000 m², een maximale oppervlakte toe van 90 m², wordt op de verbeelding een aanduiding opgenomen dat ter plaatse van de bestaande bijgebouwen maximaal 80 m² en 64 m² aan bijgebouwen is toegestaan.

Er is geen bestaande NED of minicamping op het perceel aanwezig, waardoor de voorwaarden genoemd onder c. en d. niet van toepassing zijn.

Voor de woningen aan de zuid- en oostzijde van het plangebied verbetert de situatie, het uitzicht op de glasopstallen verdwijnt, evenals de intensieve bedrijfsactiviteiten die verbonden zijn met de glastuinbouw. De gronden worden nu ingezet voor grondgebonden activiteiten, die een beperkter invloed op de woon- en leefomgeving hebben.

Aan de overzijde van de Sint Janstraat is een tweetal agrarische bouwvlakken gesitueerd, het meest zuidelijke bouwvlak omvat eveneens een glastuinbouwbedrijf. De kortste afstand tussen de beide percelen bedraagt circa 35 meter. Overeenkomstig het bepaalde in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering valt een kassenbedrijf in categorie 2, waarbij de grootste aan te houden afstand tot gevoelige objecten 30 meter bedraagt op grond van het aspect 'geluid'. Het meer noordelijk gelegen agrarisch bedrijfsperceel bevindt zich aan de Sint Janstraat 3, op circa 135 meter van het plangebied. Dit betreft VOF Samijn, een bedrijf dat melkvee houdt en fokt. Op basis van de VNG-brochure is de minimaal aan te houden afstand van een dergelijk bedrijf tot een woning 100 meter op grond van het aspect 'geur'. Hieraan wordt voldaan. Overigens bedraagt de afstand van VOF Samijn tot de dichtstbijzijnde woning, die vrijwel direct aan de noordzijde is gelegen, minder dan 120 meter, zodat mogelijk toekomstige beperkingen voor het bedrijf niet veroorzaakt worden door deze planwijziging, maar door de betreffende woning.

Gelet op het vorenstaande is geen sprake van een aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen woon- en bedrijfspercelen, zodat wordt voldaan aan de voorwaarde als hiervoor genoemd onder f.

De aanduidingen 'bouwvlak' en 'glastuinbouw' worden bij de wijziging van het perceel verwijderd, zodat ook aan de laatste voorwaarde wordt voldaan. De voorgenoemde wijziging is dan ook in overeenstemming met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid, zodat hieraan toepassing kan worden gegeven.

2.4 | Conclusie

Zowel de gemeente als de provincie streven naar een woon-, werk- en leefklimaat dat past bij de wensen van de inwoners. Met de sloop van detonerende, vrijkomende agrarische bebouwing wordt verpaupering tegengegaan. Het geldende beleid biedt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. Ook aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan opgenomen zijn wordt voldaan.

03 | Kwaliteit van de leefomgeving

3.1 | Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

3.2 | Archeologie en cultuurhistorie

Kader	Verdrag van Malta Erfgoedwet Interim –beleid archeologie gemeente Terneuzen (De onderste steen boven?)
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid.

Archeologie

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie -3'. Hiervoor geldt onder meer dat er archeologisch onderzoek gedaan moet worden wanneer het te verstoren grondoppervlak meer dan 1000 m² bedraagt. Dit wijzigingsplan omvat enkel een wijziging van de bestemming, waarbij de bestaande bebouwing binnen de nieuwe woonbestemming wordt opgenomen. Het wijzigingsplan als zodanig maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk, waarvoor grondroering zou moeten plaatsvinden. Onderzoek is daarom niet nodig. De geldende dubbelbestemming, met de daarbij behorende regels, wordt vanzelfsprekend overgenomen in het wijzigingsplan.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in het historische landschap 'zuidelijk (dek-)zandgebied'. Het dekzandgebied bij Zuiddorpe is één van de drie dekzandgebieden in de gemeente Terneuzen. Het dekzandlandschap is een kleinschalig en gevarieerd gebied met een kenmerkend bebouwingspatroon. Plaatselijk, zo ook aan de Sint Janstraat, is er sprake van gevarieerde bebouwing en is het gebied te typeren als een gebied met gemengd functiepatroon. De bestemmingswijziging heeft, nu de glasopstallen zijn gesloopt en herbouw van agrarische bedrijfsbebouwing niet meer mogelijk is, een positieve invloed op de cultuurhistorische waarde van het gebied. Het bebouwingspatroon, en met name de kleinschaligheid van het gebied, worden immers beter zichtbaar gemaakt.

3.3 | Bedrijven en milieuzonering

Kader	Wet Milieubeheer VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke milieueisen (onderzoek en maatregelen) indien er sprake is van een milieuhinderlijke en/of milieugevoelige functie. Het in acht nemen van de richtafstanden tussen woningen en bedrijven.

Aan de overzijde van de Sint Janstraat is op nummer 1a een azaleakwekerij gevestigd. De kortste afstand tussen dit glastuinbouwbedrijf en het plangebied is circa 35 meter. Zoals al is toegelicht in paragraaf 2.3 geldt hier volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering een aan te houden afstand tot een gevoelige functie van ten minste 30 meter op grond van het aspect 'geluid'. Het meer noordelijk gelegen agrarisch bedrijfsperceel aan de Sint Janstraat 3 van VOF Samijn bevindt zich op circa 135 meter van het plangebied. De afstand van dat bedrijf, waar melkvee gefokt en gehouden wordt, tot het plangebied bedraagt circa 135 meter. Blijkens eerder genoemde VNG-brochure geldt voor het fokken en houden van rundvee een minimaal aan te houden afstand van 100 meter tot gevoelige objecten als woningen op grond van het aspect 'geur'. Nu aan de minimaal aan te houden afstanden wordt voldaan, bestaan er geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

3.4 | Bodem

Kader	Wet bodembescherming Besluit bodemkwaliteit
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren als gevolg van de voorgenomen activiteit.

In 1999 is er door Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium 'Zeeuwse Vlaanderen' b.v. een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1), waarbij de locatie van de gesaneerde glasopstallen is onderzocht, maar het woonkavel buiten beschouwing is gelaten. Uit de conclusie blijkt dat er geen ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen, maar wel dat nader onderzoek naar de aanwezigheid van zink dient plaats te vinden als er een wijziging van de bestemming plaatsvindt. Dit is het gevolg van het feit dat ter plaatse van een substraat unit (die reeds is verwijderd) zink is aangetroffen, zowel in de grond als in het grondwater.

In 2013 is dit onderzoek uitgevoerd door (toen nog) Oranjewoud (zie bijlage 2) en is gebleken dat er in de bodem geen verhoogde concentratie zink meer aanwezig is. In het grondwater is wel een verhoogde concentratie zink gemeten. Dit percentage is echter dermate laag dat dit geen invloed heeft op de voorgenomen bestemmingswijziging.

Voor het woonkavel, dat in beide bodemonderzoeken buiten beschouwing is gelaten, is door de gemeente Terneuzen een historische toets gedaan. Hiervoor is de bodemkwaliteitskaart van Zeeuws Vlaanderen geraadpleegd. De betreffende locatie is milieuhygiënisch ingedeeld in de categorie 'achtergrondwaarde'. Uit een aan de kaart gerelateerde inventarisatie naar potentiële verontreinigingsbronnen en/of bodembelastende gebeurtenissen blijkt dat er geen verdachte aspecten naar voren zijn gekomen. De bodemkwaliteit kan in het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging als voldoende worden beschouwd. Een nader onderzoek voor het woonkavel, de gronden van het plangebied die de bestemming Wonen krijgen, is daarom niet nodig.

3.5 | Externe veiligheid

Kader	Besluit externe veiligheid: inrichtingen, buisleidingen en transport vervoer gevaarlijke stoffen Basisnet Weg, Spoor en Water Beleidsvisie externe veiligheid 2012-2018 (provincie Zeeland)
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten.

Volgens de risicokaart zijn er geen gevaarlijke bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig. Ook is er geen transportroute voor gevaarlijke stoffen in de buurt. De op bijna 2 km van het plangebied gelegen hogedruk aardgastransportleiding brengt voor de beoogde wijziging geen beperkingen met zich mee. Het aspect externe veiligheid vormt, gelet op de afwezigheid van risicobronnen, geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

3.6 | Geluid

Kader	Wet geluidhinder
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het beleid indien sprake is van nieuwe geluidproducerende en/of geluidgevoelige functies.

Het plangebied ligt aan de Sint Janstraat. Dit is een weg met een snelheidsregime van 60 km/uur, waardoor een geluidszone geldt van 250 meter. Het plangebied ligt binnen die zone, zodat voor een nieuwe woning (een nieuwe geluidsgevoelige bestemming) of de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde in acht moet worden genomen op grond van het bepaalde in artikel 76 van de Wgh. Bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande wegen hoeven echter niet getoetst te worden, de situatie verandert immers niet. En een burgerwoning wordt voor het aspect wegverkeerslawaaï niet anders beoordeeld dan een bedrijfswoning.

Nu de beoogde planwijziging niet voorziet in een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, kan toetsing aan de Wet geluidhinder achterwege blijven.

3.7 | Kabels en leidingen

Kader	Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie) Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen Belangen van planologisch relevante en niet-relevante kabels en leidingen
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen. In verband met de uitvoerbaarheid is ook de beoordeling van niet planologisch relevante kabels en leidingen gewenst.

In en rondom het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen. Dit aspect vormt geen belemmering voor het onderhavige wijzigingsplan.

3.8 | Luchtkwaliteit

Kader	Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit' Amvb en ministeriële regeling 'Niet in betekende mate'
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan de geldende grenswaarden / luchtkwaliteitseisen.

Grenswaarden voor luchtkwaliteit kunnen nieuwe ontwikkelingen beperken, gelet op het uitgangspunt dat een project niet mag leiden tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. In ieder geval is, zo blijkt uit artikel 5.16, lid 1 Wm, geen sprake van een belemmering als een project per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Nu onderhavig plan geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk maakt, maar juist een glastuinbouwbedrijf saneert en als gevolg daarvan het aantal verkeersbewegingen positief beïnvloedt, wordt voldaan aan het vereiste als hiervoor gesteld. Toetsing aan de grenswaarden kan dan ook achterwege blijven.

3.9 | Natuur

Kader	Natuurnetwerk Zeeland (voorheen EHS) Wet natuurbescherming
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Beoordelen of de ontwikkeling effecten kan hebben op beschermde soorten of gebieden (binnen en buiten het plangebied). Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dieren- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet dus vastgesteld worden dat er geen beschermde dier- of plantsoorten in het plangebied aanwezig zijn, dan wel dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op deze soorten of habitats. De voorgenomen bestemmingswijziging heeft als zodanig geen invloed op de mogelijk op het perceel aanwezige flora en fauna. Er wordt immers geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt of bebouwing waarin zich mogelijk beschermde soorten of rust- en verblijfplaatsen hiervan (vogels, vleermuizen) als gevolg van de planvorming worden gesloopt.

Naast het plangebied liggen gronden met de bestemming 'Natuur'. Deze maken geen onderdeel uit van het NNN. Er hoeft daarom geen nadere afweging plaats te vinden in het kader van de 100 meter zone van de provincie Zeeland. Voor zover de bestemmingswijziging invloed zou hebben op de in de omgeving gelegen natuurgebieden, zijn deze door de sloop van de glasopstallen positief. Nader (veld)onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten of leefgebieden heeft dan ook niet plaatsgevonden.

3.10 | Niet gesprongen explosieven

Kader	Niet gesprongen explosieven (aandachtsgebieden) Provincie Zeeland
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Het uitsluiten van de aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven.

Volgens de kaart met aandachtsgebieden voor niet-gesprongen explosieven van de provincie Zeeland, hebben er in de directe omgeving van het plangebied geen gevechtshandelingen of andere activiteiten die een verhoogd risico in het gebied met zich meebrengen, plaatsgevonden. Dit aspect vormt, in combinatie met het feit dat geen nieuwbouw wordt beoogd, dan ook geen belemmering voor het onderhavige plan.

3.11 | Verkeer en parkeren

Kader	Wegenverkeerswet CROW
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan de parkeernormen. Motiveren verkeersaantrekkende werking.

Het aantal voertuigbewegingen dat samenhangt met het gebruik van het woonkavel zal door de beoogde bestemmingswijziging niet veranderen. Voor de bestemmingswijziging is immers het gebruik van de woning niet doorslaggevend, maar het gebruik van de overige gronden in het plangebied. Door het vervallen van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'glastuinbouw' neemt het aantal voertuigbewegingen wel significant af.

Grondgebonden landbouw, zoals die met de planwijziging mogelijk wordt gemaakt, kent een aanzienlijk beperkter aantal transportbewegingen dan het intensievere glastuinbouwbedrijf.

Parkeren voor de bestaande woning vindt, net als in de huidige situatie plaats op eigen terrein.

Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige plan.

3.12 | Water

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Doel van het watertoetsproces is dat waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig worden meegenomen bij ruimtelijke plannen of besluiten. De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																						
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen invloed op waterveiligheid.</i>																						
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m2 verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekeninghouden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>15000</td><td>239</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>285</td><td>285</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>Het verhard oppervlak wordt niet vergroot. Doordat recent het kassencomplex gesloopt is, is er circa 15000 m² bebouwing gesaneerd. De mogelijkheden om opnieuw agrarische bebouwing op te richten worden met dit wijzigingsplan weggenomen. (Extra) waterberging is daarom niet aan de orde.</i>				huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	15000	239	1	dichte bodemverharding	285	285	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																					
dakoppervlak	15000	239	1																				
dichte bodemverharding	285	285	2																				
doorlatende bodemverharding	0	0	3																				
wateroppervlak	0	0	4																				

Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratie-mogelijkheden.	<i>Het plan heeft in zoverre invloed dat door het saneren van de glasopstallen het hemelwater eenvoudig kan infiltreren in de bodem. Overlast zal daardoor niet ontstaan.</i>
Hemel- en afvalwater (incl. water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>De waterhuishouding van de bestaande opstallen wijzigt niet. Door de sanering van de glasopstallen kan het hemelwater direct in de bodem infiltreren.</i>
Volksgesondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Niet van toepassing.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Niet van toepassing.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>De planwijziging heeft geen gevolgen voor de kwaliteit van het oppervlaktewater.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>De planwijziging heeft geen gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Niet van toepassing.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De planwijziging heeft geen gevolgen voor de mogelijkheden tot adequaat onderhoud van het oppervlaktewater.</i>
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De ontwikkeling zal geen negatieve gevolgen hebben op de werking van objecten van de waterbeheerder.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>De afname van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het saneren van het glastuinbouwbedrijf komt het behoud van de Sint Janstraat ten goede.</i>

3.13 | Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de functiewijziging op onderhavige percelen zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

04 | Juridische regeling

4.1 | Regels

Dit plan is geen zelfstandig bestemmingsplan, maar maakt deel uit van het 'moederplan' Buitengebied van de gemeente Terneuzen. Met de vaststelling van dit wijzigingsplan worden de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing verklaard. In verband met het behoud van twee schuren wordt ter aanvulling op artikel 22 lid 2 onder I, in de tabel aangegeven 'tenzij anders op de verbeelding is aangegeven'. Op die manier blijft de standaard oppervlaktemaat voor bijgebouwen op deze locatie buiten toepassing.

4.2 | Verbeelding

De grens van het plangebied is het op dit moment geldende bouwvlak. Het bouwvlak wordt verwijderd. Het perceel waar de bestaande woning op staat, krijgt de bestemming 'Wonen', voor de opstallen wordt op de verbeelding een maatvoeringsaanduiding opgenomen nu de oppervlakte het toegestane maximum overschrijdt. De rest van het plangebied krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden- Dekzandgebied' zonder bouwvlak. De dubbelbestemming 'Waarde archeologie – 3' blijft van toepassing.

Bijlagen bij de toelichting

1. Verkennend bodemonderzoek (Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium 'Zeeuws Vlaanderen, 12 maart 1999)
2. Actualiserend bodemonderzoek St. Janstraat 6 te Zuiddorpe (Oranjewoud, 11 december 2013)

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

JUUST
daaron!